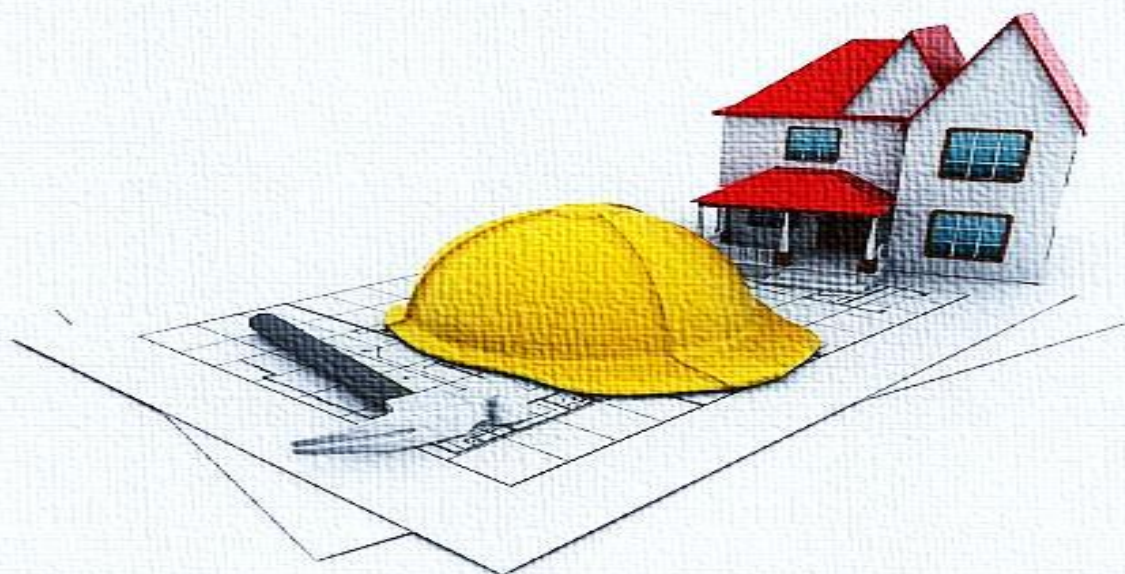


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

27 febbraio 2026

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Realizzazione di una piscina	La realizzazione di una piscina non può essere attratta alla categoria urbanistica delle mere pertinenze, in quanto non è necessariamente complementare all'uso delle abitazioni e non è solo una attrezzatura per lo svago, ma integra gli estremi della nuova costruzione, in quanto dà luogo ad una struttura edilizia che incide invasivamente sul sito di relativa ubicazione, e postula, pertanto, il previo rilascio dell'idoneo titolo edilizio, costituito dal permesso di costruire. Il concetto di pertinenza urbanistica è più ristretto rispetto a quello civilistico ed è applicabile solo ad opere di modesta entità, che risultino accessorie rispetto ad un'opera principale e non a quelle che, da un punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera principale e non siano coesenziali alla stessa. Pertanto, non occorre considerare solo il rapporto funzionale di accessorietà con la cosa principale, ma anche le caratteristiche dell'opera in sé sotto il profilo dell'autonomo impatto urbanistico sul territorio, l'assenza di autonoma destinazione del manufatto pertinenziale, l'incidenza sul carico urbanistico e la modifica all'assetto del territorio. In coerenza con la nozione restrittiva sopra richiamata, la natura di pertinenza urbanistica di una piscina è stata riconosciuta solo allorché la stessa non abbia dimensioni rilevanti e sia stata realizzata in una proprietà privata a corredo esclusivo della stessa.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. VII, 19 febbraio 2026, n. 1195</i>
Convenzione urbanistiche – Accordo tra i proprietari	Le convenzioni urbanistiche rientrano tra gli accordi sostitutivi di provvedimenti amministrativi previsti dall'art. 11 legge n. 241/1990. L'accordo tra i proprietari ne costituisce un elemento essenziale, anche ai sensi dell'art. 1372 cod. civ., per cui non rileva che, in concreto, una delle parti abbia o non abbia concreto interesse all'approvazione o alla modificazione	<i>Tar Piemonte, sez. II, 24 febbraio 2026, n. 31</i>

	del piano convenzionato, né si può prescindere dalla sua partecipazione e dal suo consenso esplicito. Perciò non può dubitarsi che debba essere assicurata la partecipazione di tutti soggetti proprietari di immobili alla formazione ed alle successive modificazioni della convenzione di lottizzazione e che l'amministrazione debba acquisire il consenso di tutti i soggetti interessati, inclusi gli eventuali successivi acquirenti di aree ed edifici della lottizzazione, poiché le obbligazioni derivanti dal piano attuativo convenzionato hanno natura reale e ricadono anche sui successivi acquirenti dei lotti.	
Trasferimento di cubatura	L'istituto del trasferimento di cubatura ha trovato la propria specifica ragion d'essere dopo l'introduzione dei limiti inderogabili di densità edilizia in base all'art. 17 della legge n. 765 del 1967, norma che ha introdotto l'art. 41-quinquies della legge n. 1150 del 1942, nonché con l'introduzione degli standard edilizi di cui al D.M. n. 1444/1968. In particolare, l'art. 41-quinquies della legge urbanistica ha stabilito che il piano regolatore debba prevedere limiti inderogabili di densità edilizia, rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Inoltre, è previsto che tali limiti debbano essere definiti per zone territoriali omogenee. Con l'accentramento di cubatura, la capacità edificatoria viene incrementata mediante il trasferimento di diritti edificatori provenienti da un'altra area, che ne rimane priva, in tutto o in parte, mentre tali diritti sono utilizzati dal fondo ricevente. Pur in assenza di un'espressa disposizione scritta, la giurisprudenza – e in particolare la giurisprudenza amministrativa – ha riconosciuto che i diritti edificatori che un terreno possiede possono essere trasferiti poiché gli stessi costituiscono un'utilità separata dal terreno cui ineriscono. La ratio del c.d. "asservimento" (del fondo che	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 24 febbraio 2026, n. 1485</i>

si priva della propria capacità edificatoria in favore del fondo che la riceve) consiste nell'interesse dell'amministrazione affinché sia osservato il rapporto tra superficie edificabile e volumi realizzabili nell'area interessata. Al tempo stesso, tale interesse risiede nella sostanziale indifferenza alla materiale collocazione dei fabbricati, fermi restando evidentemente i limiti di cubatura realizzabile in un determinato ambito territoriale, fissati dal piano, oltre al rispetto delle distanze e delle eventuali prescrizioni sulla superficie minima dei lotti. Il trasferimento di cubatura è tuttavia subordinato al soddisfacimento, pena l'illegittimità dell'atto che lo acconsente, di alcuni presupposti inderogabili:

- l'omogeneità di destinazione d'uso;
- la contiguità territoriale: i fondi, seppur non necessariamente adiacenti, devono essere significativamente vicini altrimenti ne risulterebbero stravolte proprio le previsioni di piano sulla densità edificatoria di zona e incrinata l'inderogabilità delle relative prescrizioni;
- la possibilità che gli stessi strumenti urbanistici vietino, in via immediata e diretta, tali operazioni per alcune aree oppure adottino scelte sui limiti di volumetria che conducano a un esito analogo.

La carenza di tali presupposti determinerebbe, infatti, conseguenze irreparabili sulla conformazione del suolo urbano, conseguenze che il legislatore aveva prevenuto introducendo per l'appunto l'art. 41- quinquies della l. n. 1150 del 1942 e gli standard edilizi di cui al D.M.n. 1444/1968. Se ciò non fosse verrebbe ad essere consentita la concentrazione edificatoria solo su alcune parti di Piano, con la conseguenza che si eliminerebbero dalle stesse gli

	standard (opere di urbanizzazione primaria, secondaria e limiti volumetrici assentitili).	
Ampliamento vani finestra in zona vincolata – Autorizzazione paesaggistica	L'intervento di ampliamento dei vani finestra da realizzarsi in zona vincolata essendo considerato un intervento di ristrutturazione edilizia, richiede il previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 23 febbraio 2026, n. 355</i>
Pergotenda – Installazione vetrata	L'installazione di una vetrata su una pergotenda situata in uno spazio già chiuso su tre lati ha determinato la chiusura totale dell'area. Tale intervento ha generato una nuova volumetria , per la quale è necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 25 febbraio 2026, n. 1526</i>